



COMMUNIQUE DE PRESSE RESULTATS ANNUELS DE L'EXERCICE 2017

CHIFFRES CLES CONSOLIDES

	30/09/2016	30/09/2017	Evolution ¹
Juste valeur du portefeuille	226.464.470 €	255.659.314 €	+12,89%
Valeur d'investissement du portefeuille	235.188.000 €	264.625.000 €	+12,52%
Fonds propres	147.497.346 €	153.902.079 €	+4,34%
Total de l'actif	231.728.891 €	261.641.824 €	+12,91%
Résultat locatif net	15.986.159 €	17.152.847 €	+7,30%
Résultat d'exploitation des immeubles	13.244.540 €	13.656.861 €	+3,11%
Résultat d'exploitation avant résultat sur portefeuille	12.058.858 €	12.826.158 €	+6,36%
Résultat immobilier	15.729.989 €	16.541.682 €	+5,16%
Cours de bourse annuel moyen ²	61,86 €	62,13 €	+0,44%
Dividende brut distribué par action ³	3,44 €	3,45 ⁽⁴⁾	+0,29%

EVOLUTION DU PORTEFEUILLE

Au 30 septembre 2017, WEB SCA détient directement et indirectement au travers de sa filiale un portefeuille diversifié, avec plus de 302.000 m² bâtis (hors terrains et projets en cours de développement). La juste valeur du patrimoine immobilier s'élève à 255.659.314 € au 30 septembre 2017 contre 226.464.470 € il y a un an, soit une augmentation de 12,89%, tandis que la valeur d'investissement a progressé de 12,52% et se chiffre à 264.625.000 €. Le taux d'occupation⁴ s'affiche à 95,17 % tandis que le rendement sur loyers nets⁵ en cours s'établit à 7,30% de la juste valeur.

Acquisition

En vue de poursuivre la croissance de son portefeuille immobilier dans un esprit de diversification géographique et de déconcentration, WEB SCA a signé, en date du 16 mai 2017 avec effet au 1^{er} juin 2017, une convention d'acquisition des parts sociales de la SA Complexe Commercial St Georges, laquelle est propriétaire et assure l'exploitation d'un complexe commercial de plus 13.300 m² dénommé « Shopping Saint-Georges » situé à 4470 Saint-Georges-sur-Meuse, Rue Albert 1^{er} 95.⁶

Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé en concordance avec la valeur donnée par l'Expert immobilier de la SIR, en tenant compte des conclusions de la due diligence réalisée par PwC Enterprise Advisory. Cette société est donc une filiale à 100% de WEB SCA.

Le chiffre d'affaires de la SA Complexe Commercial St Georges a atteint, pour 2016, le montant de 1.301.020 €.

Ce complexe est situé en région liégeoise dans un environnement commercial, le long de l'autoroute E42 et bénéficie d'une excellente visibilité et accessibilité tant en transports privés que publics. Il s'agit d'un ensemble récent réalisé en deux phases, la première en 2011 et la deuxième en 2014. Le site est loué à 100% à plus de 34 locataires distincts, comptant de grandes enseignes nationales et internationales (Aldi, JBC, Orchestra, Leenbakker, Trafic, Shoe Discount, Club, Planet Parfum, Di...).

Ces différents locataires assurent une excellente mixité :

- Retail : 80%,
- Loisirs : 13%,
- Bureaux : 7%.

Cet achat conforte la stratégie de WEB SCA d'acquérir directement ou indirectement des centres commerciaux en périphérie de grandes villes belges.

Cette acquisition a été financée par des lignes de crédit échéant en avril 2024 (maturité 7 ans).

Cessions

En date du 20 janvier 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 150, chaussée de Charleroi à 6620 Fleurus. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 415.000 € hors frais, soit une valeur supérieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de 356.444 € au 31 décembre 2016. La vente a généré un résultat sur vente d'immeubles de placement de 43.556 €.

En date du 06 septembre 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 268, rue Ledoux à 6040 Jumet. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 193.000 €, soit à une valeur inférieure à celle donnée par l'Expert immobilier de la SIR, compte tenu des investissements immédiats à réaliser dans l'immeuble (estimés à 200.000 € HTVA) mis à charge de l'acquéreur. Pour rappel, la juste valeur de l'immeuble au 31 mars 2017 s'élevait à 230.222 €.

En date du 13 septembre 2017, WEB SCA a cédé l'immeuble sis au 268, chaussée de Bruxelles à 6040 Jumet. Conformément à l'Article 49, § 1 de la Loi du 12 mai 2014, le prix de cession de ce bien immobilier a été fixé à 375.000 € hors frais en concordance avec la valeur donnée par l'Expert immobilier de la SIR, lequel avait déterminé une juste valeur de l'immeuble au 31 mars 2017 à 375.111 €.

Investissements

Les investissements réalisés au cours de l'exercice 2017 ont été programmés et suivis avec la plus grande prudence, en adéquation avec la stratégie de la Société.

La Société a investi environ 4,475 M€ en aménagements de bâtiments existants afin d'optimiser ses revenus locatifs nets.

INFORMATIONS FINANCIERES

L'actif consolidé du groupe WEB passe ainsi de 231.728.891 € à 261.641.824 € en progression de 12,91%.

Le résultat locatif net consolidé s'établit à 17.152.847 € (+7,30%) générant un résultat immobilier de 16.541.682 € (+5,16%) malgré un taux d'occupation économique s'établissant à 95,17 % contre 96,45% en 2016.

Le résultat financier s'est amélioré sur base annuelle passant de -2.079.484 € à -787.431 € au 30 septembre 2017.

La Société a réalisé en 2017 des aménagements et rénovations dans des bâtiments existants pour un montant global de 4,475 M€ afin de maintenir la qualité locative de son portefeuille.

Le taux d'endettement s'établit à 39,27% et le bénéfice statutaire distribuable atteint 11.038.211 € contre 10.694.149 € en 2016 avec l'obligation légale de distribuer au moins 80%, soit 8.830.569 €.

Le cours de bourse au 30 septembre 2017 s'établit à 61,67 €.

BILAN CONSOLIDE	30/09/2016	03/09/2017
ACTIF	231.728.891	261.641.824
Immeubles de placement	226.108.026	255.659.314
Autres actifs non courants	44.400	34.200
Créances commerciales	4.460.623	4.882.703
Trésorerie	274.552	357.733
Autres actifs courants	841.290	707.875
CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS	231.728.891	261.641.824
Capitaux propres	147.497.346	153.902.079
Dettes financières non courantes	57.046.908	78.884.564
Autres passifs non courants	-	-
Dettes financières courantes	19.025.870	19.303.887
Autres passifs courants	8.158.767	9.551.294
RATIO D'ENDETTEMENT⁷	33,46%	39,27%

RAPPORT DU COMMISSAIRE

Le commissaire PwC, représenté par Monsieur Damien WALGRAVE, a procédé au contrôle des comptes annuels de WEB SCA. Son rapport ne donne lieu à aucune réserve et conclut que « les états financiers consolidés donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière consolidée du Groupe au 30 septembre 2017, ainsi que de

ses résultats consolidés et de ses flux de trésorerie consolidés pour l'exercice clos à cette date, conformément aux normes internationales d'information financière ('IFRS') telles qu'adoptées par l'Union Européenne et implémentées par l'arrêté royal du 13 juillet 2014 et aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique ».

PERSPECTIVES

WEB SCA entend poursuivre son développement économique au travers de différents projets d'acquisitions à l'étude. Ces projets devraient se concrétiser en 2017 et participeront à la stratégie de croissance d'un portefeuille, créateur de valeur et de croissance à long terme, générateur de revenus en adéquation avec sa politique de dividende.

AFFECTATION DU RESULTAT & DISTRIBUTION DU DIVIDENDE

Compte-tenu des résultats financiers enregistrés au cours de cet exercice et des résultats reportés des exercices antérieurs, le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale des Actionnaires la distribution d'un dividende de 3,45 € brut/ action.

Cette proposition correspond à la distribution de 99,17% du résultat distribuable représentant un rendement brut⁸ de 5,55% par rapport à la valeur moyenne du cours de bourse sur base annuelle de 62,13 €. ³ Sur cette base, le Return brut⁹ non actualisé s'établit, cette année, à 1,17%.

L'affectation du résultat⁴ suivante sera donc soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale Ordinaire du 09 janvier 2018 :

Résultat statutaire net de l'Exercice	17.274.344 €
Transfert aux/des réserves (-/+)	-6.350.481 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des biens immobiliers	-5.133.737 €
Réserve des frais et droits de mutation estimés intervenant lors de l'aliénation hypothétique des immeubles de placement	-263.990 €
Réserve du solde des variations de juste valeur des instruments de couverture autorisés auxquels la comptabilité de couverture telle que définie en IFRS n'est pas appliquée	-775.671 €
Transfert au/du résultat reporté des exercices antérieurs	-177.083 €
Rémunération du capital prévue à l'Article 13, § 1er, al. 1er (AR 13/07/2014)	-10.923.863 €

EVENEMENTS POST-CLOTURE

Aucun évènement significatif postérieur à la date de clôture, susceptible d'impacter les états financiers et les résultats arrêtés au 30 septembre 2017 de la SIR ne requiert de mention particulière.

Le Rapport Financier Annuel peut être obtenu sur simple demande ou sur le site www.w-e-b.be.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter :

Caroline WAGNER
Tel : +32(0)71.259.294
cwagner@w-e-b.be

Antoine TAGLIAVINI
Tel : +32(0)71.259.291
atagliavini@w-e-b.be



29, avenue Jean Mermoz • B-6041 Gosselies • Tel : +32 (0)71 259 294 • Fax : +32 (0)71 35 21 27 • www.w-e-b.be • info@w-e-b.be

¹ par rapport au 30/09/2016

² Cours de clôture journalier / nombre de jours de cotation du 01/10 au 30/09 de chaque exercice

³ Sous réserve de l'approbation lors de l'Assemblée Générale Ordinaire des Actionnaires du 09/01/2018

⁴ Loyer net en cours / (loyer net en cours + valeur locative estimée)

⁵ Loyer net en cours / Fair Value

⁶ modifiée depuis lors en rue Campagne du Moulin

⁷ calculé conformément à l'AR du 13/07/2014

⁸ Montant brut par action / cours de bourse annuel moyen

⁹ Variation du cours de bourse de l'exercice + le rendement brut sur la moyenne du cours de bourse de l'exercice